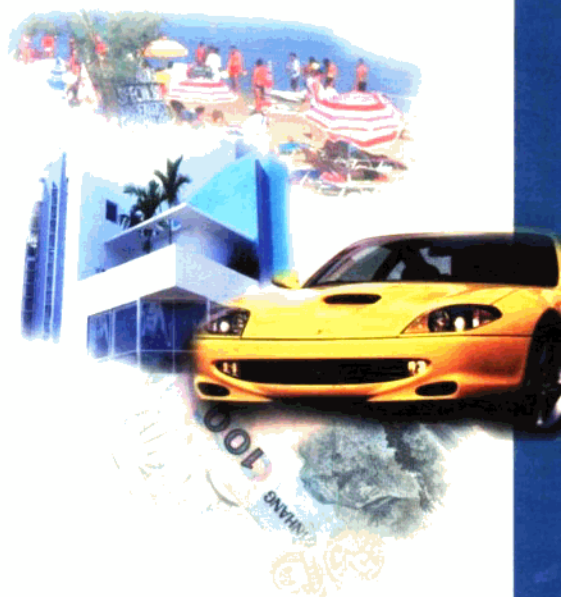


· 生活新概念丛书 ·

张永红 靳春风 李振东 编著

百姓各类贷款指南

BAIXING GELEI DAIKUAN ZHIN/



同心出版社

目 录

一、个人消费贷款常识	(1)
1. 什么是消费贷款?	(1)
2. 消费贷款是什么时候出现的?	(3)
3. 用消费贷款购买商品合算吗?	(4)
4. 消费贷款值得提倡吗?	(5)
5. 国外消费贷款一般有哪些形式?	(7)
6. 世界上哪些国家个人信贷最发达?	(8)
7. 我国的消费贷款都有哪些种类?	(9)
8. 不同收入、年龄的群体对消费信贷的 态度有什么不同?	(9)
9. 消费信贷与私人理财业务有什么关系? ...	(10)
10. 在我国,发展消费信贷的障碍有哪 些?	(11)
11. 什么是借据?	(14)
12. 什么是消费贷款合同?	(14)
13. 消费贷款合同的基本内容有哪些? ...	(15)

-
14. 签订消费贷款合同的基本原则是什么? (16)
 15. 什么是消费贷款指标? (16)
 16. 贷款为什么必须有一定比例的自有资金? (17)
 17. 个人因歇业、破产、失踪和死亡后所欠贷款应怎样处理? (18)
 - 二、个人借贷的前期准备** (20)
 1. 如何判断当前利率是否适合贷款? (20)
 2. 借贷方如何与银行保持关系? (21)
 3. 对个人借贷者, 银行一般看重哪些情况? (22)
 4. 个人借贷者如何判断自己是否具有偿还贷款的能力? (23)
 5. 申请哪一种贷款最合算? (24)
 6. 如何确定消费贷款的种类及期限? (25)
 7. 如何签订消费贷款的有效合同? (26)
 8. 怎样提供贷款担保? (28)
 9. 哪些项目最需要贷款? (29)
 10. 申请消费贷款的程序是什么? (30)
 11. 在我国, 有哪些部门办理消费贷款? ... (31)
 12. 如何办理抵押贷款合同公证? (31)
 13. 办理抵押贷款的步骤及运用技巧如何? (32)
-

14. 分期付款购买商品是否合算?	(33)
15. 如何顺利地得到贷款?	(34)
16. 借贷有哪些负面影响?	(35)
17. 个人办理担保贷款, 应当找谁担保? ...	(35)
18. 可用作抵押的物品有哪些?	(36)
19. 如何办理国债质押贷款?	(37)
三、购房类贷款	(39)
1. 什么是个人住房贷款? 我国有那些银 行办理这些业务?	(39)
2. 个人住房贷款有哪几种?	(39)
3. 什么是按揭贷款? 如何申请按揭贷款? ...	(41)
4. 按揭贷款怎样还本付息?	(41)
5. 个人住房贷款的担保方式有哪几种? ...	(42)
6. 住房保险的目的与作用是什么?	(43)
7. 我国现有哪几种住房保险形式?	(44)
8. 当前个人住房消费信贷有哪几种基本 类型?	(46)
9. 怎样申请购房类贷款?	(48)
10. 个人住房贷款如何计息?	(49)
11. 住房贷款如何规避贷款风险?	(50)
12. 如何选择贷款担保方式?	(51)
13. 为什么住房担保贷款不等于住房按揭 贷款?	(53)
14. 申请公积金贷款买房应考虑哪些方面? ...	(55)

-
15. 如何申请商业性个人住房担保贷款? ... (57)
 16. 申请按揭贷款应具备什么条件? (59)
 17. 住房贷款最高额是怎样规定的? (59)
 18. 银行对个人住房抵押贷款有哪些
规定? (60)
 19. 银行对个人住房保证贷款保证人有何
规定? (61)
 20. 银行对权利质押贷款有哪些规定? ... (62)
 21. 个人住房贷款借款人违约行为有哪些?
银行是怎么处理的? (62)
 22. 我国现行的个人住房担保贷款的条件
是什么? (63)
 23. 申请个人住房担保贷款的居民应向贷
款银行提供哪些资料? (64)
 24. 个人住房担保贷款的利率如何确定? ... (65)
 25. 个人住房担保贷款的期限最长为
几年? (65)
 26. 银行对于住房担保贷款抵押物有何
规定? (66)
 27. 银行在什么情况下可以处理抵押物? ... (67)
 28. 什么是职工个人购买公有住宅楼房委
托贷款? (67)
 29. 什么是住房储蓄贷款? (68)
 30. 什么是安居工程贷款? (70)
-

31. 安居工程贷款的对象和用途是什么? ...	(70)
32. 安居工程个人购房贷款申请人应具备 什么贷款条件?	(71)
33. 办理安居工程贷款应注意哪些事项? ...	(71)
34. 什么是消费信贷的“组合式”?	(72)
35. 如何科学选择“住房组合贷款”?	(73)
36. 住房贷款中有哪几种还款方式?	(74)
37. 如何投保个人贷款住房保险?	(75)
38. 住房消费贷款有哪些罚则?	(76)
39. 美国家庭使用住房贷款的方式对我们 有什么启示?	(76)
四、教育类贷款	(79)
1. 什么是教育贷款? 其基本情况怎样? ...	(79)
2. 教育贷款意义何在?	(80)
3. 实施教育贷款制度的现实背景是 什么?	(81)
4. 国家教育贷款可否异地担保? 还款方 式有哪些特殊规定?	(83)
5. 什么是出国留学贷款? 对申请人有何 特殊规定?	(84)
6. 留学生助学贷款的贷款期限、利率和 限额是怎样规定的?	(85)
7. 留学生助学贷款担保方式有几种?	(86)
8. 出国留学如何申请贷款?	(86)

9. 怎样申请教育类贷款?	(87)
10. 教育类贷款是否值得?	(88)
11. 什么是国家助学贷款? 有何规定? ...	(90)
12. 如何申请助学金贷款?	(91)
13. 助学贷款期限、利率、贴息是如何确 定的?	(92)
五、生活消费类贷款	(94)
1. 什么是生活消费贷款?	(94)
2. 生活消费贷款有哪几种?	(94)
3. 小额抵押贷款在生活中起什么作用? ...	(95)
4. 小额抵押贷款的发放对象是怎样规定 的?	(96)
5. 小额抵押贷款为何受到客户的青睐? ...	(96)
6. 如何申请小额抵押贷款? 该怎样偿还? ...	(97)
7. 信用卡消费信贷是怎么回事?	(97)
8. 信用卡贷款申请人应具备哪些条件? ...	(98)
9. 信用卡贷款应遵循什么原则?	(99)
10. 如何运用信用卡?	(101)
11. 汽车消费贷款是怎么回事?	(103)
12. 汽车消费贷款的作用是什么?	(105)
13. 如何获得汽车消费贷款?	(107)
14. 申请汽车消费贷款的具体步骤有哪些? ...	(109)
15. 选择什么方式贷款购车最划算?	(110)
16. 汽车消费贷款有什么风险?	(112)

17. 为什么说旅游贷款前景广阔?	(112)
18. 我国有哪些机构率先办理了旅游贷款 业务?	(113)
19. 旅游消费贷款与其他个人消费贷款相 比有什么不同?	(114)
20. 如何申请旅游消费贷款?	(114)
21. 旅游消费能实现一卡通吗?	(116)
22. 旅游消费贷款月均还款金额是怎样的? ...	(117)
23. 什么是医疗贷款? 怎样申请医疗贷款? ...	(117)
24. 申请医疗贷款的程序是什么?	(118)
25. 如何在商业银行申请消费贷款?	(119)
26. 申请个人消费贷款的操作程序是什么? ...	(121)
27. 怎样确定个人消费贷款的利率及每月 还款额?	(122)
28. 如何申请个人耐用消费品贷款?	(122)
29. 个人消费品贷款有哪些优点?	(124)
30. 个人耐用消费品贷款的担保方式是什 么?	(125)
31. 个人住房装饰装修如何贷款?	(126)
32. 为什么说银行卡是消费信贷的好帮手? ...	(130)
33. 什么是电脑消费信贷? 其发展情况如 何?	(131)
六、个人创业、助业类贷款	(133)
1. 个人创业可以贷款吗?	(133)

2. 个人申请创业助业贷款有哪些程序? ... (134)
3. 个人申请创业贷款时对创业计划有什么规定? (135)
4. 个人创业贷款申请人须具备什么条件? ... (135)
5. 台湾青辅会的青年创业贷款给我们哪些启示? (136)
6. 银行对个人发放创业贷款的原则是什么? (137)
7. 要从事个体服务业, 贷款申请人应具备哪些条件? (139)
8. 个体工商业贷款申请人应具备什么条件? (140)
9. 贷款为什么要按期偿还? 对创业者有何意义? (140)
10. 违反创业、助业贷款合同怎么办? ... (141)
11. 创业、助业类贷款为什么要提倡转帐结算? (142)
12. 怎样办理创业、助业贷款延期手续, 期限怎样确定? (142)
13. 如何办理创业、助业类贷款归还手续? (143)
14. 债券、存单能否用来抵还呆滞贷款? ... (144)
15. 创业、助业贷款能否“豁免”? (145)
16. 创业、助业贷款担保人应注意些什

么?	(145)
17. 为什么说创业、助业贷款在农村有广阔的前景?	(147)
18. 农村创业、助业信贷到期催收和逾期罚息制度的内容是什么?	(148)
19. 什么是农业生产消费贷款?	(149)
20. 农业生产消费贷款的额度如何确定? ...	(150)
21. 什么是农业设备贷款?	(151)
22. 什么是农业开发性贷款?	(151)
23. 何谓民间借贷? 创业、助业资金可通过民间借贷吗?	(152)
24. 民间借贷计息合理吗?	(153)
25. 什么是下岗职工助业贷款?	(155)
26. 怎样申请下岗职工助业贷款?	(155)
27. 下岗职工应如何与贷款银行打交道? ...	(156)
28. 家庭和个体户创业、助业贷款有哪几种,其额度和期限都是怎样规定的? ...	(157)
29. 银行对个人或个体户创业、助业贷款利率的浮动原则是什么?	(158)
30. 个体工商业贷款额度怎样确定?	(159)
31. 个体工商业的贷款期限是怎样确定的?	(159)
32. 个体工商业贷款承保是怎样规定的? ...	(160)
33. 农村承包户可以申请哪些助业贷款? ...	(161)

34. 为什么对个体户发放创业、助业贷款也要贯彻“区别对待，择优扶植”的原则？ (162)
35. 个人承包乡镇企业如何申办贷款？ ... (162)
36. 异地承包的专业户是否可以申请创业、助业类贷款？ (163)
37. 在职的企事业单位职工可否申请创业、助业贷款？ (163)
38. 什么是“支农信用卡制度”和“小额农贷自报公议”制度？ (164)
39. 如何申请科技开发贷款？ (165)
40. 什么是国家专项贴息贷款？ (165)
41. 申请国家专项贴息贷款的条件是什么？ ... (166)
42. 国家专项贴息贷款的原则是什么？ ... (166)
43. 国家专项贴息贷款的期限和利率是怎样规定的？ (167)
- 附录一：个人住房贷款管理办法** (168)
- 附录二：汽车消费贷款管理办法** (177)

一、个人消费贷款常识

1. 什么是消费贷款？

消费贷款是指针对消费者个人发放的、用于购买耐用消费品或者支付其他一些费用的贷款。当然，这里住房抵押贷款有时除外。在一些发达国家的商业银行中，例如美国、日本、英国、法国、德国等，消费贷款在商业银行贷款总额中已接近 $1/3$ ，作用和意义也越来越更加重要。

消费贷款在我国的出现比较晚，可以说是一个新生事物。从某种意义上讲，消费者进行消费贷款是一种提前消费，这种方式在一定程度上可以刺激社会需求与消费，促进国家和社会在社会生产和消费的总量上达到良性平衡。从而提高社会购买力和人们的生活水平，从消费贷款的种类来看，消费贷款可以分为汽车贷款、住宅贷款（包括购买、改造、修缮住房等）、教育贷款、小额生活贷款、度假旅游贷款等。按照偿还的方式来划分，消费贷款分为分期偿付贷款和一次性偿付贷款两种，其中大部分属于分期付款性贷款。

1996年，中国建设银行以一汽大众刚刚投放市场的捷达汽车为试点，推出了汽车按揭业务。这种消费贷款的推出，虽然实行的时间不长，但在当时却极大地刺激了市场，

激活了汽车业务的大批量成交，成为当时消费市场的一道亮丽的风景线。1998年是90年代以来汽车工业最困难的一年，将近一半的汽车生产企业亏损，汽车贷款的出现使持续5年需求不足的汽车市场终于迎来了一线转机。10月9日，建设银行推出汽车消费贷款业务，这一次的汽车消费贷款，强调服务于终极客户，通过贷款刺激个人汽车消费，培育新的消费群体，进而推动汽车生产。这一次的消费贷款从10月9日开始，到10月20日结束，在10天左右的时间，上海、长春、武汉三个城市已经形成了3000万元的汽车消费额度。其他银行如商业银行、工商银行、中国银行等，也相继推出这项贷款业务，对1998年中国汽车市场的繁荣起到了极大的推动作用。

近年来，教育贷款成为中国经济的重头戏。国家为了推动经济发展，在教育领域寻找突破口，通过扩大招生和提高办学经费，逐步将教育产业作为一种投资行业来运作，许多家庭为了培养孩子进行教育投资，这无疑是中国教育的一大进步。十年树木，百年树人，投资在孩子学习上的花费肯定会有很好回报。教育贷款对中国社会必将产生长期效益。

小额生活贷款和度假旅游贷款一般为年轻人所喜爱，尤其对刚结婚的年轻人。因为生活意识超前，年轻人的消费意识也十分超前，他们在这方面的经济观念也和自己的父辈有很大不同，父辈们勤俭节约的传统不再是金科玉律的至理名言，反而被他们视作落后、保守。尽管智者见智，仁者见仁，这种消费意识在现代社会生活中日益为人们广泛接受。毕竟目前许多年轻人有了一定的经济条件，与父辈的经济基

础大不一样，完全可以利用消费贷款享受更高质量的生活。

随着社会的不断进步，消费贷款肯定也将不断发展，其内容和形式越来越丰富多样，并且不断走向完善。可以预测，消费贷款这种贷款形式将在未来中国市场经济浪潮中发挥重要的作用。

2. 消费贷款是什么时候出现的？

消费类产品即生活资料产品，随着消费者购买力水平的提高，将呈现出以下的需求趋向和发展规律：

(1) 消费需求层次变化的规律，即由生存型向享受型和发展型转变的规律。消费者在购买力提高的条件下，对生存型需求支出的比重相对下降，对享受型资料和发展型资料（增强体力和智力的资料）的需求支出的比重相对地将要上升。就我国的情况来说，随着经济的发展，人们收入的增加，一部分人将由贫困型向温饱型转变，解决了温饱问题的人们将向小康型转变，部分人在小康型得到满足的情况下，将向富裕型转变。

(2) 消费结构规律的变化，即吃的支出比重相对下降，穿用住行玩等支出的比重将要上升。收入的增长，将导致用于购买食品的支出比重下降，用于住宅建筑和家务经营的支出占家庭收入比重大体不变，用于服装、交通、娱乐、卫生保健等支出和储蓄的比重将上升。

我国城乡居民的消费结构变化也呈现了这一趋势，除了

不到5%的家庭还处于贫困型需求，即吃的支出占整个家庭支出的60%以上，95%的城乡居民家庭的吃的支出比重已下降到50%~60%之间，沿海地区居民吃的比重已下降到50%以下，即已经进入小康水平。到了2010年我国绝大多数家庭进入小康水平，对穿用住行玩等的支出将继续上升，有关满足这些需求的产品将有广泛的市场。

(3)“吃穿用住”等各自的内部结构变化规律。在“吃”的内部结构中，正由主食型向副食型需求转化；在“穿”的内部结构中，对原布的需求下降，对服装、成衣、针织品的需求上升；服装从低档化向中高档化和多样化转变；在“用”的内部结构中，基本的生活用品、非耐用消费品的需求降低，耐用消费品、家用电器的需求提高；城市居民由租房转向购房，家具由低档化向中高档化转化；农村的农民正由土坯房由砖瓦房转化，部分富裕起来的农民正由平房向楼房转化。

3. 用消费贷款购买商品合算吗？

我国人民在消费观念上历来崇尚艰苦奋斗，奉行“量入为出”的原则，而时代的发展正使人们越来越远离这一原则。消费贷款即超前消费，在人们手里的钱还不足以支付某商品的价格时，通过银行借款提前将该商品买来享用，这显然和勤俭节约攒够了钱再购买商品完全不同，实际上是在负债消费，是借钱来超前消费。分期付款是在市场经济条件下，由于社会产品极大丰富，甚至供过于求，商家为了售出

产品推行的一种销售方式。这对于厂家的好处是不难理解的，与其让大量产品积压在仓库里，占用大量资金，倒不如用分期付款的方式先收回一部分资金，从而扩大了再生产，挖掘了社会消费潜力，何况以后分期收回的贷款还要加收利息，所以厂家并不吃亏。对消费者来说，由于特定条件下，对于急需的商品，一下子拿不出足够的钱来购买，于是分期付款方式正好解决了燃眉之急，等着住房结婚的未婚青年，如果先付部分资金，再向银行按揭购房，立即就可以痛痛快快地搬进新居。借贷的钱在以后的 10 ~ 20 年内还清，也不至于影响正常生活。否则，等两人积攒够了买房的钱，按一般情况也要用 10 ~ 15 年。因此，对某些消费者来说，购买分期付款的商品应该说是合算的。当然，如果有能力一次付清款项，就不必采用分期付款的方式。用这种方式所花的钱除了本身的价值之外，还包括不低的利息。不过，即使有能力，如果自己的资金还有更好的用途，也不妨采用这种方式。毕竟消费贷款对消费者而言，不仅解决了问题，而且对今后的生活没有太大的影响，何乐而不为呢？

4. 消费贷款值得提倡吗？

买房时向银行按揭或申请公积金贷款，买汽车时分期付款，上大学申请银行援助，旅游或结婚由于资金不足向银行借贷等等，都是消费贷款，又名举债消费，就是说贷款人在购买某种商品或享用某种消费的同时，也欠了债。自己即是某种商品的享用者，提前进行了消费，同时又是债务人。我

们这里用“享用”这个词，意在强调，在没有付清全部还款之前，贷款人还没有完全取得该商品的所有权，对该商品能够占有、使用，但没有权利处置（如出售），只有欠账还清以后，商品才真正属于贷款人。

消费贷款值不值得提倡，要从两方面考虑。首先从整个社会经济发展来看，消费贷款对经济发展无疑是有一定促进作用的。因为只有扩大消费才能发展生产，带动经济各个环节进入良性循环，促进经济繁荣。这一点，西方资本主义国家的发展经验已得到了证明，而在我国社会主义市场经济发展过程中，也有很多例子可以证实。其次，从个人消费来说，则要区别对待，不可以一概而论，如果消费者手头拥有足够的资金，而这些资金除了存入银行以外没有别的生财之道，直接买就是了，何必多此一举去搞什么消费贷款呢。又假如消费者本身不具备或不完全具备定期或一次性按时偿付能力，却还要去进行消费贷款，商品是暂时享用了，但到时候还不上借款，岂不是等于自背包袱吗？

不过，具备下列条件的人，可以毫不犹豫地进行消费贷款：

首先，急需某种商品，必须立即享用。

其次，没有能力一次付清全部贷款，或者即使有能力支付，但分期付款的部分款项用于另外可以取得高于银行存款利息的回报。

最后，有稳定的收入来源，能够按期偿付分期支付的款项，而不至于影响自己的正常生活，并且在一定程度上提高了自己的生活质量。

对于生产者和中间商来说，消费贷款不仅可以将自己的